

Pressmeddelande 2008-10-22

Delårsrapport

1 januari - 30 september 2008

- Nettoomsättningen uppgår till **1.350 Mkr** (1.332)
- Driftsöverskottet från fastighetsförvaltningen har under året ökat med **7 procent** för jämförbart bestånd
- Uthyrningsgraden har ökat till **94 procent** (2008-06-30 92 procent)
- Resultat av fastighetsförsäljningar och värdeförändringar uppgår till **-695,6 Mkr** (376,4)
- Resultat efter finansiella poster uppgår till **-285,6 Mkr** (807,4)
- Resultat efter skatt uppgår till **-169,0 Mkr** (701,4) vilket motsvarar **-1,30 kr/aktie** (5,38)
- Prognosen för resultat efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar, väntas oförändrat uppgå till **500 Mkr**
- Prognosen för resultat efter skatt uppgår till **-104,0 Mkr**, vilket motsvarar **- 0,80 kr/aktie**

– I dagens turbulenta marknad är det glädjande att kunna presentera ett fortsatt starkt förvaltningsresultat, säger VD Anders Nylander. Vi har också god lönsamhet i våra investeringsprojekt, där de tre största pågående projekten är fullt uthyrda och kommer att färdigställas under 2008 och början av 2009. Extra glädjande i dagens läge är att kunna påbörja ett helt nytt projekt – en ny kontorsbyggnad för Atlas Copco i Sickla, tillägger Anders Nylander.

Stockholm 2008-10-22

Atrium Ljungberg AB (publ)

Ytterligare upplysningar lämnas av:

Ingalill Berglund, CFO. Tel: 08-615 89 31 eller 0730-26 19 16

Anders Nylander, VD. Tel: 08-615 89 10 eller 0730-26 19 40

www.atriumljungberg.se

Informationen är sådan som Atrium Ljungberg AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande kl. 08.55 den 22 oktober 2008

Atrium Ljungberg är ett av Sveriges största fastighetsbolag med tydligt fokus på utveckling och förvaltning av handels- och kontorsfastigheter samt helhetsmiljöer. Atrium Ljungberg är ett Midcapbolag på den Nordiska Børsen i Stockholm, börsnoterat sedan 1994.

I bolagets fastighetsbestånd ingår bl a PUB, Farsta Centrum och Sickla Köpvarter i Stockholm, Gränby Centrum och Forum-gallerian i Uppsala samt Mobilia i Malmö. Glashuset vid Slussen och Årvinge i Kista med både bostäder, kontor och service är andra av Atrium Ljungbergs cirka 60 fastigheter.

The background of the cover is a photograph of the Atrium Ljungberg shopping center. In the foreground, a woman with glasses and a black cardigan over a white shirt walks towards the right, carrying two white shopping bags. In the background, a man in a blue shirt sits in a modern chair, working on a laptop. A large, dark sculpture of a rearing horse is suspended from the ceiling. Large windows in the background offer a view of the city and water.

Atrium Ljungberg

2008

Delårsrapport

1 Januari – 30 September

"Vi skapar framtidens mötesplatser
för handel, människor och affärer"

Atrium Ljungberg AB (publ)

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2008

- Nettoomsättningen uppgår till **1.350 Mkr** (1.332)
- Driftsöverskottet från fastighetsförvaltningen har under året ökat med **7 procent** för jämförbart bestånd
- Uthyrningsgraden har ökat till **94 procent** (2008-06-30, 92 procent)
- Resultat av fastighetsförsäljningar och värdeförändringar uppgår till **-695,6 Mkr** (376,4)
- Resultat efter finansiella poster uppgår till **-285,6 Mkr** (807,4)
- Resultat efter skatt uppgår till **-169,0 Mkr** (701,4) vilket motsvarar **-1,30 kr/aktie** (5,38)
- Prognosen för resultat efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar, väntas oförändrat uppgå till **500 Mkr**.
- Prognosen för resultat efter skatt uppgår till **-104,0 Mkr**, vilket motsvarar **-0,80 kr/aktie**

Resultat

Koncernen redovisar för perioden ett resultat efter finansiella poster på -285,6 Mkr (807,4). I resultatet ingår värdeförändringar och resultat från fastighetsförsäljningar med -695,6 Mkr (376,4). Driftsöverskottet från fastighetsförvaltningen uppgår till 691,4 Mkr (691,0), vilket är en ökning med 7 procent jämfört med motsvarande period föregående år för jämförbart bestånd. Resultat efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar och resultat från fastighetsförsäljningar, uppgår till 410,0 Mkr (431,0).

Resultatet efter skatt uppgår till -169,0 Mkr (701,4), vilket motsvarar -1,30 kr/aktie (5,38). Moderbolagets resultat efter skatt uppgår till 50 Mkr (43,8). Nettoomsättningen uppgår till 183 Mkr (176).

Fastighetsvärden och investeringar

Atrium Ljungberg värderar normalt fastighetsbeståndet vid varje hel- och halvårsskifte. Mot bakgrund av den turbulens som under hösten har präglats finansmarknaderna och den effekt som detta haft på aktörerna på fastighetsmarknaden, har Atrium Ljungberg valt att justera avkastningskraven i denna rapport. Fastighetsvärdet är dock för närvarande svårbedömt då antalet genomförda transaktioner på marknaden under hösten varit mycket begränsat och inte utgör en god statistisk grund för prissättning. Värderingen bygger därför i första hand på bolagets uppfattning om att avkastningskraven under tredje kvartalet har stigit. Bedömningen är att skillnaden i avkastningskrav har ökat mellan olika typer av objekt, där fastigheter i sämre kommersiellt läge påverkas i större omfattning än fastigheter i starka lägen. Avkastningskravet för samtliga fastigheter har omprövats individuellt och under kvartalet justerats upp inom intervallet 0,00-0,75 procentenheter. Endast fastigheter med absolut bästa standard, läge och attraktivitet har lämnats oförändrade sedan halvårsskiftet. Avkastningskravet har i snitt ökat med 0,17 procentenheter under kvartalet och med 0,32 procentenheter sedan årets början. Byggnader under uppförande har redovisats till nedlagda investeringskostnader.

Den redovisade värdeminskningen i fastighetsbeståndet uppgår till -483,0 Mkr för kvartalet och -690,9 Mkr sedan årets början. Det redovisade fastighetsvärdet per 2008-09-30 uppgår till 19.170 Mkr (2007-12-31, 18.801). Byggrätter och mark ingår med 371 Mkr (2007-12-31, 379). Investeringar i fastigheter uppgår under perioden till 1.145 Mkr (852), varav nyförvärv uppgår till 307 Mkr (171). Förvärvet avser fastigheten Blåstern 6 i Norra Stationsområdet i Stockholm. Fastigheten omfattar 24.600 m² uthyrbar yta och ägs till lika delar med Humlegården. Tillträde skedde 1 oktober. Fastigheter motsvarande ett värde av 85 Mkr vid utgången av 2007 har sålts under första kvartalet 2008. Inga ytterligare försäljningar har skett under perioden.

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkterna för perioden uppgår till 1.101 Mkr (1.108). Hysesintäkternas utveckling framgår av tabell på sidan 9. Uthyrningsgraden uppgår till 94 procent per 2008-09-30 (2008-06-30, 92 procent). Bolagets projektfastigheter är inkluderade i uthyrningsgraden.

Den finansiella oron präglar i första hand fastighetsmarknaden men påverkar också konjunkturen, konsumtionen och hyresmarknaden. Konjunkturedgången bedöms påverka näringslivet i Stockholm mindre än andra regioner i landet på grund av det begränsade beroendet av industrin, den starka tjänstesektorn och en stark befolkningstillväxt. Kontorshyresmarknaden i Stockholm är idag fortsatt god på de delmarknader Atrium Ljungberg finns. Ett flertal mindre nyuthyrningar av kontor har gjorts under perioden och efter balansdagen har en stor uthyrning gjorts till Atlas Copco (se nedan).

Konsumtionstillväxten har dämpats något under året och dämpningen fortsätter. Detaljhandelsförsäljningen har dock hittills i år varit god i Atrium Ljungbergs fyra regionala köpcentrum med ökad omsättning under 2008, trots en mycket stark tillväxt under 2007. Bolagets samtliga regionala köpcentrum tillhör de etablerade och kompletta handelsplatser som har stark dragningskraft även i sämre konjunkturer.

Den pågående utbyggnaden av Sickla Galleria på 9.000 m² fortsätter enligt plan sedan samtliga överklaganden återkallats och detaljplanen nu har vunnit laga kraft. Samtliga ytor är uthyrda och den nya delen kommer att invigas 19 mars 2009. Kunskapsgallerian i Sickla på cirka 10.000 m² med bl a fyra nya gymnasieutbildningar invigs i början av januari 2009.

I Gränby Centrum invigs den 26 november i år 10.000 m² ny- och ombyggd butiksyta. Samtliga butiker är uthyrda och kommer att vara slutligt inflyttade under februari 2009. En ny detaljplan har antagits som möjliggör om- och tillbyggnad av det gamla rådhuset i Uppsala som ny handelsplats.

I Farsta Centrum pågår tillbyggnad av 200 nya p-platser som blir klara till årets julhandel. Vidare har en ny detaljplan antagits som möjliggör ny handelsyta i Farsta Centrum på 7.000 m². Projektet förväntas starta 2009.

Mobilia i Malmö har i dagarna firat 40-års jubileum som handelsplats och utvecklingsprojektet för Mobilia som stadscenter drivs enligt plan tillsammans med Malmö stad.

Västberga handelsplats öppnade under september med Coop Forum som första hyresgäst på cirka 8.000 m². Försäljningen har hitintills varit mycket god. Därutöver har hyresavtal på sammanlagt cirka 2.400 m² träffats med Cykloteket och Lidl om etablering på den nya handelsplatsen.

I Hötorgshuset PUB invigdes plan 2 under september månad. Ombyggnaden av Glashuset PUB är klar och byggnaden är då Esprit öppnar i november fullt inflyttad.

Under 2008 kommer Atrium Ljungberg investera cirka 1 Mdkr i egna utvecklingsprojekt. Alla projekt är till helt dominerande del uthyrda. Bolaget har sedan tidigare tillämpat en försiktighetsprincip innebärande att inga nya investeringsprojekt påbörjas utan att en god avkastning är säkerställd genom tecknade hyreskontrakt. Denna försiktighetsprincip kommer även att gälla framöver.

Projekt- och entreprenadverksamhet

Omsättningen för projekt- och entreprenadverksamheten uppgår för perioden till 248 Mkr (224). Rörelseresultatet för perioden är 0,2 Mkr (-7,5). Resultatet har belastats med kostnader för pågående utvecklingsprojekt.

TL Byggs omsättning var 261 Mkr (221) varav 48 Mkr (51) utgjorde arbeten åt koncernbolag. Bygghandeln har påverkats av den finansiella krisen genom att anbudsförfrågningar minskat kraftigt efter sommaren. TL Bygg har i det korta perspektivet god beläggning och har också flera ombyggnadsprojekt som löper över lång tid.

Finansiell ställning

Likvida medel uppgår vid periodens slut till 244 Mkr (2007-12-31, 93 Mkr). De räntebärande skulderna uppgår till 7.837 Mkr (2007-12-31, 7.486 Mkr). Medelräntan på räntebärande skulder är 4,9 procent (2007-12-31, 4,6 procent). Medellöptiden för räntebindningen är 2,4 år (2007-12-31, 2,4 år).

Finansnettot per 2008-09-30 uppgår till -247,9 Mkr (-220,4). Förändringen är främst hänförlig till ökad upplåning under 2007 och 2008. Räntetäckningsgraden uppgår till 2,6. Belåningsgraden per 2008-09-30 är 40,9 procent (2007-12-31, 39,8 procent). Soliditeten uppgår vid periodens slut till 43,4 procent (2007-12-31, 45,4 procent).

Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har Atrium Ljungberg träffat en överenskommelse om att uppföra en ny kontorsbyggnad för Atlas Copco i Sickla. Byggnaden kommer att innehålla totalt 13.800 m² uthyrningsbar yta samt garage. Atlas Copco har tecknat ett 11-årigt hyresavtal på 10.800 m². Resterande ytor blir nytt huvudkontor för Atrium Ljungberg och planeras även inrymma restaurang och annan service. Byggnaden väntas stå färdig i slutet av 2010 och investeringen bedöms uppgå till 350 Mkr. Genom satsningen tillsammans med Atlas Copco stärks Sickla ytterligare som en attraktiv mötesplats för arbete, handel, service, kultur och utbildning.

Risker och osäkerhetsfaktorer

I dagens finanskris är den närmaste framtiden svårbedömd. Den underliggande hyresmarknaden är bättre i storstadsregioner och framförallt Stockholm jämfört med övriga landet. Konsumtionstillväxten kommer i det korta perspektivet att dämpas vilket främst bedöms påverka mindre och perifera handelsplatser. Bolagets stora handelsplatser i helhetsmiljöer bedöms drabbas mindre vid en vikande konsumtion.

Bolaget har en stark finansiell ställning inför olika framtidsscenarios genom starka nyckeltal som bl a låg belåningsgrad och hög räntetäckningsgrad. En relativt hög andel av bolagets räntebärande lån har bundits till längre löptider och räntebindning, vilket medför att utvecklingen av ränteläget påverkar resultatet successivt över tiden.

Valberedning

En valberedning med representanter från de fem största ägarna har inrättats i enlighet med bolagsstämmans beslut den 3 april 2008. Lars Öhrstedt, AFA, har utsetts till valberedningens ordförande. Övriga ledamöter i valberedningen är Carina Lundberg Markow representerande Folksam och KP Pensionsstiftelse, Laszlo Kriss representerande Konsumentföreningen Stockholm, Gunilla Fjelde representerande familjen Holmström och Johan Ljungberg representerande familjen Ljungberg. Mer information om valberedningens arbete finns på bolagets hemsida, www.atriumljungberg.se.

Resultatprognos

Resultatet efter finansiella poster, exklusive värdeförändringar och fastighetsförsäljningar, väntas i enlighet med föregående prognos för 2008 uppgå till 500 Mkr. Motsvarande resultat för 2007 uppgick till 609 Mkr. De pågående utvecklingsprojekten har påverkat driftöverskottet negativt under 2008 och kommer att generera positivt driftöverskott först under 2009. Resultat efter skatt bedöms uppgå till -104 Mkr, vilket motsvarar -0,80 kr/aktie. Prognosen inkluderar resultatet av genomförda fastighetsförvärv och försäljningar samt orealiserade värdeförändringar per 2008-09-30. Eventuella värdeförändringar under fjärde kvartalet eller framtida fastighetsförvärv eller försäljningar har inte beaktats i prognosen.

Stockholm den 22 oktober 2008

Anders Nylander
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Koncernens resultaträkningar

	2008	2007	2008	2007	2007	2007/2008
Belopp i Mkr	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
Intäkter	1.349,7	1.332,3	448,4	454,8	1.850,4	1.867,8
Kostnader för förvaltning och produktion	-651,3	-642,0	-192,0	-201,8	-902,9	-912,2
Bruttoresultat	698,4	690,3	256,4	253,0	947,5	955,6
Central administration och marknadsföring	-40,5	-38,9	-11,5	2,9	-50,3	-51,9
Resultat fastighetsförsäljning ¹⁾	-4,7	-4,5	-1,2	13,4	176,3	176,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-690,9	380,9	-483,0	0,0	1.286,6	214,8
Rörelseresultat	-37,8	1.027,8	-239,4	269,3	2.360,1	1.294,5
Resultatandelar i koncernföretag	-	-	-	-	2,6	2,6
Ränteintäkter	14,0	3,9	3,5	0,9	14,7	24,8
Räntekostnader ³⁾	-261,9	-224,3	-93,1	-85,6	-306,0	-343,6
	-247,9	-220,4	-89,6	-84,7	-288,7	-316,2
Resultat efter finansiella poster	-285,6	807,4	-328,9	184,6	2.071,4	978,4
Aktuell skatt	-67,5	-52,0	-27,0	-29,1	-93,3	-108,8
Uppskjuten skatt ^{1, 2)}	184,1	-54,0	124,7	32,5	-342,2	-104,1
	-116,6	-106,0	97,7	3,4	-435,5	-212,9
Resultat efter skatt	-169,0	701,4	-231,2	188,0	1.635,9	765,5
Resultat per aktie, kr	-1,30	5,39	-1,78	1,44	12,57	5,88
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-1,30	5,38	-1,78	1,44	12,55	5,88
Medelantalet utestående aktier, tusental	130.157	130.157	130.157	130.157	130.157	130.157
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	130.157	130.408	130.158	130.356	130.295	130.157
Antal emitterade aktier, tusental	133.221	133.221	133.221	133.221	133.221	133.221

Fördelning av rörelseresultat

	2008	2007	2008	2007	2007	2007/2008
Belopp i Mkr	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
FASTIGHETSFÖRVALTNING						
Hysesintäkter	1.101,3	1.107,9	369,3	381,2	1.512,8	1.506,2
Förvaltningskostnader	-346,8	-359,3	-95,9	-103,6	-485,5	-473,0
Fastighetsskatt	-63,1	-57,6	-22,0	-19,5	-85,9	-91,4
Driftsöverskott fastighetsförvaltningen	691,4	691,0	251,4	258,1	941,4	941,8
Avskrivningar maskiner och inventarier	-2,5	-1,4	-0,9	-0,8	-2,1	-3,2
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen	688,9	689,6	250,5	257,3	939,3	938,6
Central administration och marknadsföring	-31,3	-30,7	-9,1	6,2	-39,0	-39,6
Resultat fastighetsförsäljning ¹⁾	-4,7	-4,5	-1,2	13,4	176,3	176,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-690,9	380,9	-483,0	-	1.286,6	214,8
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	-38,0	1.035,3	-242,8	276,9	2.363,2	1.289,9
PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET						
Nettoomsättning	248,3	224,4	79,0	73,6	337,6	361,5
Produktionskostnader	-238,5	-223,5	-73,1	-77,9	-328,9	-343,9
Överskott projekt- och entreprenadverksamheten	9,9	0,9	6,0	-4,3	8,7	17,7
Avskrivningar maskiner och inventarier	-0,4	-0,2	-0,1	0,0	-0,5	-0,7
Bruttoresultat projekt- och entreprenadverksamheten	9,5	0,7	5,9	-4,3	8,2	17,0
Central administration och marknadsföring	-9,2	-8,2	-2,4	-3,3	-11,3	-12,3
Rörelseresultat projekt- och entreprenadverksamheten	0,2	-7,5	3,4	-7,6	-3,1	4,6
Rörelseresultat	-37,8	1.027,8	-239,4	269,3	2.360,1	1.294,5

Koncernens balansräkningar

Belopp i Mkr	2008-09-30	2007-09-30	2008-06-30	2007-06-30	2007-12-31
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	18.961,8	17.553,1	18.904,5	17.593,3	18.698,6
Pågående nybyggnader	208,6	35,2	174,9	40,7	102,5
Materiella anläggningstillgångar	13,5	10,2	11,1	9,6	9,5
Goodwill	483,7	496,8	483,7	521,5	484,5
Övriga anläggningstillgångar	8,2	12,8	8,3	19,2	8,5
Omsättningstillgångar	419,9	470,7	420,2	354,6	1.021,6
Likvida medel	244,4	496,2	355,7	118,9	92,6
Summa tillgångar	20.340,1	19.075,0	20.358,4	18.657,8	20.417,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	8.817,6	8.327,1	9.080,0	8.146,8	9.259,4
Uppskjuten skatteskuld	2.451,2	2.391,3	2.586,1	2.423,8	2.637,6
Långfristig skuld till kreditinstitut	6.220,1	5.423,5	6.253,6	5.199,8	5.515,6
Övriga långfristiga skulder	11,1	4,8	1,6	1,7	3,5
Kortfristig skuld till kreditinstitut	1.616,8	2.077,2	1.593,9	2.269,0	1.969,9
Övriga kortfristiga skulder	1.223,3	851,1	843,3	616,7	1.031,8
Summa eget kapital och skulder	20.340,1	19.075,0	20.358,5	18.657,8	20.417,8

Förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				
	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Säkrings- reserver	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2007	333,0	3.954,6	5,4	3.512,1	7.805,1
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	36,7	-	36,7
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	-10,3	-	-10,3
Periodens intäkter och kostnader redovisade direkt mot eget kapital	-	-	26,4	-	26,4
Periodens resultat 1/1-30/9	-	-	-	701,4	701,4
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	26,4	701,4	727,8
Utdelning	-	-	-	-211,5	-211,5
Incitamentsprogram ⁵¹	-	5,7	-	-	5,7
Utgående balans per 30 september 2007	333,0	3.960,3	31,8	4.002,0	8.327,1
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	-2,2	-	-2,2
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	0,6	-	0,6
	-	-	-1,6	-	-1,6
Periodens resultat 1/10-31/12	-	-	-	934,5	934,5
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	-1,6	934,5	932,9
Incitamentsprogram ⁵¹	-	-0,6	-	-	-0,6
Ingående balans per 1 januari 2008	333,0	3.959,7	30,2	4.936,5	9.259,4
Marknadsvärdering finansiella instrument	-	-	-12,2	-	-12,2
Skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital	-	-	3,5	-	3,5
	-	-	-8,7	-	-8,7
Periodens resultat 1/1-30/9	-	-	-	-169,0	-169,0
Summa intäkter och kostnader för perioden	-	-	-8,7	-169,0	-169,0
Utdelning	-	-	-	-260,3	-260,3
Omklassificering	-	-	-	-3,8	-3,8
Utgående balans per 30 september 2008	333,0	3.959,7	21,5	4.503,4	8.817,6

Antalet aktier uppgår till 133.220.736 (133.220.736), varav 4.000.000 (4.000.000) av serie A och 129.220.736 (129.220.736) av serie B. En aktie av serie A berättigar till tio röster och en aktie av serie B berättigar till en röst. Vid periodens utgång uppgår antalet utestående aktier till 130.156.828. Bolagets egna innehav av aktier uppgår till 3.063.908 B-aktier.

Koncernens kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2008 1/1-30/9	2007 1/1-30/9	2008 1/7-30/9	2007 1/7-30/9	2007 1/1-31/12	2007/2008 1/10-30/9
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat efter finansiella poster	-285,7	807,3	-329,0	184,4	2.071,4	978,4
Återföring avskrivningar	2,9	1,7	1,0	0,9	3,0	4,2
Återföring resultat fastighetsförsäljning	4,7	-20,2	1,3	-38,1	-176,2	-151,3
Återföring värdeförändring förvaltningsfastigheter	690,9	-380,9	482,9	-	-1.286,7	-214,9
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-	24,7	-	24,7	-	-24,7
Betald hyresgaranti	-	-	-	-	-3,0	-3,0
Betald skatt ⁴⁾	-27,0	-50,8	-8,0	-18,7	-32,1	-8,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	385,9	381,8	148,3	153,2	576,4	580,5
Nettoförändring av rörelsekapital	103,3	-46,6	21,1	-49,5	-102,1	47,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	489,2	335,2	169,4	103,7	474,3	628,3
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Förvärv av fastigheter	-320,8	-	-	-	-386,7	-707,5
Om- och nybyggnad av fastigheter	-841,1	-769,6	-289,2	-50,5	-946,6	-1.018,1
Försäljning av fastigheter ¹⁾	751,6	590,0	32,0	284,2	705,2	866,8
Övriga investeringar	-6,9	-0,6	-3,4	8,0	-80,9	-87,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-417,2	-180,2	-260,6	241,7	-709,0	-946,0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Utbetald utdelning ³⁾	-260,3	-1.811,5	-	-	-1.811,5	-260,3
Optionsprogram ⁵⁾	-	5,7	-	-	5,1	-0,6
Förändring långfristiga skulder ³⁾	340,1	1.868,8	-20,1	31,9	1.855,5	326,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	79,8	63,0	-20,1	31,9	49,1	65,9
Periodens kassaflöde	151,8	218,0	-111,3	377,3	-185,6	-251,8
Likvida medel vid periodens början	92,6	278,2	355,7	118,9	278,2	496,2
Likvida medel vid periodens slut	244,4	496,2	244,4	496,2	92,6	244,4

Bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper: Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Vidare tillämpar koncernen Redovisningsrådets rekommendation RR 30, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, som specificerar de tilläggsupplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Samma redovisningsprinciper som i senaste årsredovisningen har tillämpats. Då belopp har avrundats till Mkr summerar inte alltid tabellerna.

¹⁾ Under perioden har fastigheten Holland 25 i Helsingborg avyttrats och ett flertal fastigheter, som såldes 2007 har tillträtts av köparna under första kvartalet. Förändringar i fastighetsbeståndet framgår av tabellen på sidan 9.

²⁾ Till följd av fastighetsförsäljningar genomförda under perioden har goodwill hänförlig till värdering av uppskjuten skatteskuld skrivits ned. Kostnadsfört belopp, 0,8 Mkr (37,0), har redovisats som skattekostnad.

³⁾ Under 2007 har 1.600 Mkr utbetalats i utdelning till Atriums tidigare ägare, Konsumentföreningen Stockholm samt KP Pension och Försäkring. Beloppet har finansierats genom upplåning hos kreditinstitut i slutet av

mars 2007. Under 2007 har skulden omrubricerats i balansräkningen från övrig kortfristig skuld till räntebärande långfristig skuld.

⁴⁾ Återbetald skatt har under fjärde kvartalet 2007 erhållits med 35 Mkr hänförligt till omtaxeringar av tidigare beskattningsår.

⁵⁾ Enligt årsstämman beslut den 4 april 2006 genomfördes ett optionsprogram riktat till alla anställda i bolaget som erbjöds att till marknadspris förvärva köpoptioner. Totalt tecknades 168.200 köpoptioner. Varje option berättigar till förvärv av fyra aktier till en lösenkurs på 64,38 kr per aktie. Löptiden sträcker sig till 2009-12-31. Enligt årsstämman beslut den 29 mars 2007 infördes ett kompletterande optionsprogram med anledning av samgåendet mellan LjungbergGruppen och Atrium Fastigheter. Optionsprogrammet riktades till alla anställda i bolaget som inte omfattades av optionsprogrammet från 2006. Optionsprogrammet omfattar maximalt 200.000 köpoptioner. Totalt har 135.550 köpoptioner tecknats. Varje option berättigar till förvärv av fyra aktier till en lösenkurs på 104,50 kr per aktie. Löptiden sträcker sig till 2009-12-31.

Moderbolagets resultaträkningar

Belopp i Mkr	2008 1/1-30/9	2007 1/1-30/9	2007 1/1-31/12
Nettoomsättning	183,3	176,5	267,4
Kostnader för förvaltning och produktion	-69,5	-87,8	-120,2
Bruttoresultat	113,8	88,7	147,3
Central administration och marknadsföring	-41,3	-28,8	-39,9
Rörelseresultat	72,5	59,9	107,3
Resultat från andelar i koncernföretag	110,7	65,7	112,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7,6	37,9	46,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-120,9	-117,7	-155,6
	-2,5	-14,1	3,7
Resultat efter finansiella poster	69,9	45,8	111,0
Bokslutsdispositioner	-	15,7	95,5
Aktuell skatt	-11,1	-2,3	-8,7
Uppskjuten skatt	-8,8	-15,4	-58,3
	-19,9	-17,7	-67,0
Resultat efter skatt	50,0	43,8	139,5

Moderbolagets balansräkningar

Belopp i Mkr	2008-09-30	2007-09-30	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1.966,6	1.759,8	1.806,5
Finansiella anläggningstillgångar	5.509,8	5.090,9	5.397,3
Kortfristiga fordringar	1.573,5	1.419,3	1.480,3
Likvida medel	141,6	190,9	236,3
Summa tillgångar	9.191,5	8.460,9	8.920,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4.930,8	4.569,3	5.149,7
Obeskattade reserver	25,9	121,4	25,9
Avsättningar	203,3	130,0	197,9
Skulder till kreditinstitut	3.777,4	3.332,0	3.341,1
Övriga skulder	254,1	308,2	205,7
Summa eget kapital och skulder	9.191,5	8.460,9	8.920,3

REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV FINANSIELL DELÅRSINFORMATION

Till styrelsen i Atrium Ljungberg AB

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Atrium Ljungberg AB för perioden 1 januari till 30 september 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid

en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 22 oktober 2008

Deloitte AB



Lars Egenäs

AUKTORISERAD REVISOR

Utveckling hyresintäkter ¹⁾

Belopp i Mkr	2007 Utfall	2008 Kv 1	2008 Kv 2	2008 Kv 3	2008 Kv 4
Stockholms innerstad ²⁾	259	259	262	267	292
Övriga Stockholm ²⁾	652	694	695	717	717
Uppsala och Mälardalen ³⁾	136	128	131	159	149
Övriga Sverige ³⁾	178	181	166	179	153
Projektfastigheter	148	164	168	148	214
Sålda fastigheter ²⁾	106	44			
Totalt	1.479	1.470	1.422	1.470	1.525

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive marknadsföringsbidrag samt engångsersättningar. Kvartal 1-3 avser utfall omräknat till årstakt. I hyresnivå för kvartal 4 ingår kända kontraktsförändringar för kvartalet inklusive uppskattade omsättningstillägg.

²⁾ Förändringar i fastighetsbeståndet framgår av tabell nedan.

³⁾ Under kvartal 4 har ytterligare två fastigheter omklassificerats som projektfastigheter. Inga projektfastigheter har omrubricerats som färdigställda under kvartal 3 eller 4.

Räntebindning

Bindningstid	Belopp, Mkr	Andel, %	Medel- ränta, %
Rörligt	2.585	33,0	5,6
2008	453	5,8	5,6
2009	266	3,4	5,7
2010	723	9,2	3,8
2011	734	9,4	4,3
2012	860	11,0	4,7
2013 och senare	2.215	28,3	4,5
Totalt	7.837	100	4,9

Uthyrningsgrad

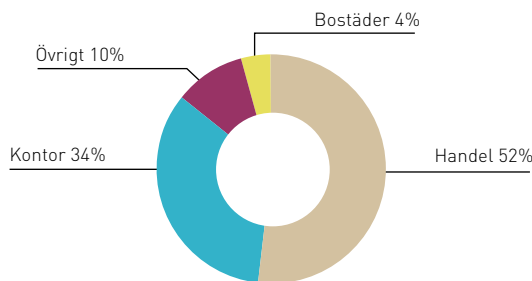
	Hyresvärde, Mkr	Hyreskontrakt ¹⁾ , Mkr	Uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	301	292	97
Övriga Stockholm	753	717	95
Uppsala och Mälardalen	153	149	98
Övriga Sverige	157	153	97
	1.364	1.311	96
Projektfastigheter	265	214	80
Totalt	1.629	1.525	94

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter exklusive marknadsföringsbidrag samt engångsersättningar. Förändringar i fastighetsbeståndet framgår av tabell nedan.

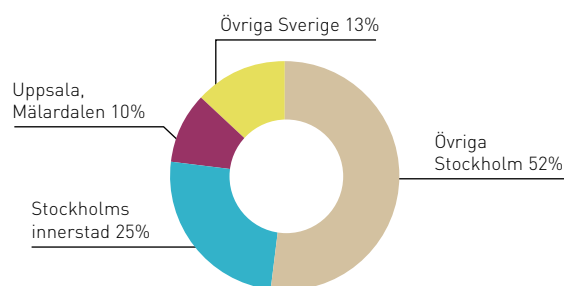
Kapitalbindning

Bindningstid	Belopp, Mkr	Andel, %
2008	1.450	18,5
2009	266	3,4
2010	640	8,2
2011	1.239	15,8
2012	1.337	17,1
2013 och senare	2.904	37,1
Totalt	7.837	100,0

Hyresintäkter per lokalslag



Hyresintäkter per region



Förändringar i fastighetsbeståndet 2008

Sålda fastigheter 2007 med frånträde 2008

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar yta	Period ¹⁾	Frånträde
Ätteläggen 1	Jönköping	2.500	Kv 4 2007	08-01-15
Vallonen 1	Stockholm	4.345	Kv 4 2007	08-02-01
Speditören 1	Eskilstuna	11.995	Kv 4 2007	08-02-15
Lövkojan 10	Katrineholm	7.977	Kv 4 2007	08-02-15
Midgård 12	Köping	3.489	Kv 4 2007	08-02-15
Gumsbacken 12 + 15	Nyköping	13.048	Kv 4 2007	08-02-15
Imröret 10	Stockholm	5.187	Kv 4 2007	08-02-15
Thorild 12	Uddevalla	10.920	Kv 4 2007	08-02-15
Vindruvan 14	Stockholm	1.946	Kv 4 2007	08-02-29
Älta 9:130	Nacka	1.807	Kv 4 2007	08-07-01

Köpta fastigheter 2007 med tillträde 2008

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar yta	Period ²⁾	Tillträde
Storö 10	Stockholm	32.882	Kv 4 2007	08-05-30

Köpta fastigheter 2008 med tillträde 2008

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar yta	Period ²⁾	Tillträde
Blästern 6, 50%	Stockholm	12.287	Kv 3 2008	08-10-01

Sålda fastigheter 2008

Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar yta	Period ¹⁾	Frånträde
Holland 25	Helsingborg	21.584	Kv 1 2008	08-03-17

¹⁾ Resultatperiod för redovisning av försäljning.

²⁾ Period för bokföring av förvärv och redovisning av verkligt värde.

Nyckeltal ¹⁾

	2008	2007	2008	2007	2007	2007/2008
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
Soliditet, %	43,4	43,7	43,4	43,7	45,4	43,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,9
Belåningsgrad, %	40,9	42,6	40,9	42,6	39,8	40,9
Räntetäckningsgrad, ggr	-0,1	4,6	-2,5	3,2	7,8	3,8
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl reavinster och värdeförändringar	2,6	2,9	-2,7	2,8	3,0	3,2
Avkastning på eget kapital, %	-2,5	11,6	-10,3	9,1	19,2	8,9
Avkastning på eget kapital, %, exkl reavinster och värdeförändringar ²⁾	4,2	7,0	4,9	7,7	5,5	6,5
Avkastning på totalt kapital, %	-0,2	7,4	-4,6	5,7	12,4	6,7
Avkastning på totalt kapital, %, exkl reavinster och värdeförändringar ²⁾	4,3	4,6	4,8	5,1	4,9	5,7
Antal anställda (medelantal)	233	230	234	233	228	232

Data per aktie ¹⁾

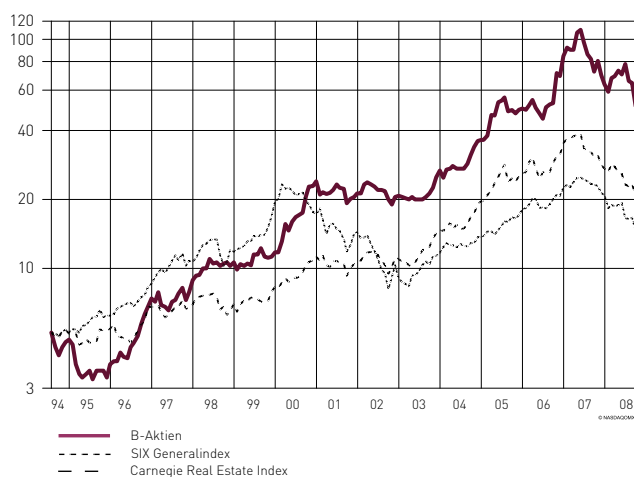
	2008	2007	2008	2007	2007	2007/2008
Belopp i kronor	1/1-30/9	1/1-30/9	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-31/12	1/10-30/9
Resultat efter skatt	-1,30	5,38	-1,78	1,44	12,55	5,88
Resultat efter skatt, exkl reavinster och värdeförändringar ²⁾	2,27	3,19	0,92	1,22	3,36	4,25
Kassaflöde	3,76	2,57	1,30	0,80	3,64	4,83
Eget kapital	67,75	63,98	67,75	63,98	71,14	67,75
Börskurs	51,00	72,25	51,00	72,25	63,75	51,00
Medelantalet utestående aktier, tusental	130.157	130.157	130.157	130.157	130.157	130.157
Medelantalet utestående aktier efter utspädning, tusental	130.157	130.408	130.158	130.356	130.295	130.157
Antal utestående aktier vid periodens slut, tusental ³⁾	130.157	130.157	130.157	130.157	130.157	130.157
Antal utestående aktier efter utspädning vid periodens slut, tusental ³⁾	130.157	130.408	130.158	130.408	130.295	130.157

¹⁾ Definitioner av nyckeltal enligt årsredovisning. Nyckeltal avser data per aktie efter split 4:1 med avstämningsdag 2007-04-19.

²⁾ Inklusive 28 procents beskattning.

³⁾ Registrerat antal aktier med avdrag för 3.063.908 st återköpta B-aktier.

Atrium Ljungberg-aktien



Flerårsöversikt ¹⁾

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 ³⁾	2007
KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG Mkr							
Hysesintäkter	383	429	458	461	425	669	1.513
Rörelseresultat förvaltning, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	221	247	250	289	267	388	900
Resultat fastighetsförsäljning	-	-	4	-	13	-	176
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-	102	415	1.881	1.287
Entreprenadomsättning	272	201	193	251	270	310	338
Rörelseresultat entreprenad	7	10	3	6	2	11	-3
Finansnetto	-101	-111	-119	-120	-94	-124	-289
Resultat efter finansiella poster	127	146	139	277	604	2.155	2.071
Skatt på årets resultat	-36	-42	-37	-77	-106	-598	-435
Årets resultat	91	104	102	200	497	1.557	1.636
Resultat efter finansiella poster, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	127	146	134	175	175	274	609
NYCKELTAL							
Soliditet, %	24,5	24,7	25,6	39,1	42,0	43,3	45,4
Skuldsättningsgrad, ggr	2,7	2,7	2,5	1,2	1,0	0,7	0,8
Belåningsgrad, %	76,3	76,1	73,2	47,5	43,2	33,4	39,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2	2,0	3,2	6,9	17,7	7,8
Räntetäckningsgrad, ggr, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	2,1	2,2	2,0	2,4	2,7	3,1	3,0
Avkastning på eget kapital, %	12,0	12,5	11,5	10,8	24,1	31,3	19,2
Avkastning på eget kapital, %, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	12,0	12,5	11,1	6,9	6,7	4,7	5,5
Avkastning på totalt kapital, %	7,7	8,0	7,7	8,3	13,9	19,6	12,4
Avkastning på totalt kapital, %, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	7,7	8,0	7,6	6,2	5,6	3,7	4,9
Antal anställda (medelantal)	121	128	130	132	137	172	228
DATA PER AKTIE Kr ²⁾							
Årets resultat	1,49	1,69	1,64	3,23	8,33	21,16	12,55
Årets resultat, exkl fastighetsförsäljningar och värdeförändringar	1,49	1,69	1,59	1,97	2,12	2,75	3,36
Utdelning	0,75	0,87	1,00	1,12	1,37	1,62	2,00
Kassaflöde	2,23	2,56	2,18	2,28	2,50	4,58	3,64
Eget kapital	13,07	13,95	14,70	31,22	37,55	59,97	71,14
Börskurs, periodens slut	21,25	20,75	26,75	36,37	49,87	84,37	63,75

¹⁾ Fr o m 2004 är redovisade uppgifter baserade på internationella redovisningsstandarder, IFRS.

²⁾ Data per aktie är beräknat efter genomförd split 4:1 i april 2007 och efter utspädning.

³⁾ Koncernens resultaträkningar inkluderar Atrium Fastigheter fr o m 16 oktober 2006.

Definitioner

Nyckeltal

Eget kapital. Redovisat eget kapital.

Soliditet. Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Skuldsättningsgrad. Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Belåningsgrad. Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas bokförda värde.

Räntetäckningsgrad. Resultat efter finansiella poster med tillägg för räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Avkastning på eget kapital. Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital. Resultat efter finansiella poster med tillägg för räntekostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Data per aktie

Årets resultat. Årets resultat i förhållande till medelantalet aktier efter utspädning.

Kassaflöde. Kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till medelantalet aktier efter utspädning.

Eget kapital. Eget kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens slut.

Antal aktier efter utspädning. Antal aktier efter utspädning är beräknat enligt IAS 33.

Övrigt

Uthyrningsgrad. Kontrakterade hyresintäkter i förhållande till hyresvärdet vid full uthyrning.

Hyresvärde. Kontrakterade årshyror samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor i befintligt skick.

IFRS. International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisningar som samtliga börsnoterade bolag inom EU ska tillämpa fr o m 2005.

Projektfastigheter. Förvaltningsfastigheter med pågående om- eller tillbyggnad överstigande 50 Mkr och som medfört tomställda ytor.



ATRIUM LJUNGBERG

Om Atrium Ljungberg | Finansiell information | Våra fastigheter | Lediga lokaler | Kontakt

Nyheter >

2008-02-04

Atrium Ljungberg söker
Fastighetsköpare

2008-02-04

Atrium Ljungberg söker Junior
förvaltare

2007-04-05

Finansinspektionen godkänner
prospekt

Prospekt avseende upptagande till
handel av aktier i LjungbergGruppen
AB med anledning av samgående
mellan LjungbergGruppen AB (publ)
och Atrium Fastigheter AB

2006-10-17

LjungbergGruppen och Atrium går
sammans och bildar ett av Sveriges
ledande fastighetsbolag med tydligt
fokus på utveckling och förvaltning
av handels- och kontorsfastigheter.
Läs mer i pressmeddelande

Presentation från press- och
analytiker mötet >

Information till anställda om
optionsprogrammet >

Pressmeddelanden >

2008-02-22 Bokslutskommuniké
2007

2008-02-08 Atrium Ljungberg



VÄLKOMMEN TILL
WWW.ATRIUMLJUNGBERG.SE



Våra köpcentrum >



Atrium Ljungberg
stödjer UNICEF's projekt
Företag för Malawi >



Lokaler >

Långsiktighet är ett av våra
viktigaste ledord. Långsiktiga
relationer med våra hyresgäster
bäddar för samarbete i både
stort och smått



Bostäder >

Atrium Ljungberg äger och
förvaltar 435 st hyresrätter och
50 000 m² kontor i Kösta.



Felanmälan >

Här hittar du telefonnummer till
kundtjänst/felanmälan.

RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2008	2009-02-18
Årsredovisning 2008	Vecka 11 2009
Årsstämma	2009-04-02
Rapport per 2009-03-31	2009-04-24
Rapport per 2009-06-30	2009-07-10
Rapport per 2009-09-30	2009-10-23



ATRIUM LJUNGBERG

Atrium Ljungberg AB (publ)

Box 4808, 116 93 Stockholm, besök: Medborgarplatsen 3, 11 tr

telefon: 08-615 89 00, fax: 08-615 89 99, info@atriumljungberg.se, www.atriumljungberg.se

styrelsens säte: Stockholm, org.nr: 556175-7047